

FASCICOLO 7

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



Sommario

BENI APPARTENENTI AL LOTTO	4
DESCRIZIONE DEI CESPITI.....	4
Descrizione.....	4
Dotazioni condominiali.....	4
STATO DI POSSESSO DEL BENE	4
FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE	5
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	5
Iscrizioni contro.....	5
Trascrizioni contro	5
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	5
STIMA DEI CESPITI	5
Il metodo di stima.....	6
La valutazione	6
RIEPILOGO DEI BENI	7
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	8
ALLEGATI DEL FASCICOLO	8
 <i>ELABORATO FOTOGRAFICO</i>	 <i>9</i>
 <i>ALLEGATI.....</i>	 <i>12</i>



RELAZIONE FASCICOLO 7

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



BENI APPARTENENTI AL LOTTO

Quesito 3.a) [...] elencazione dei beni componenti il lotto [...]

Lotto 7:

- ♦ terreno sito in c.da Monaco a Bagheria (ID 23)

DESCRIZIONE DEI CESPITI

Quesito 3.b) [...] breve descrizione [...] dei beni [...]

Descrizione

Terreno sito in **Bagheria**, c.da Monaco, individuato in Catasto, **al Fg. 11, p.lla n. 444.**

La superficie complessiva è di circa 1022 mq.

Il lotto di terreno è parzialmente recintato e si raggiunge dalla SP 87 percorrendo la strada comunale Monaco ovvero dal prolungamento ovest di via Dante (via Monaco I).

Il terreno è pianeggiante e ben servito dalle comunicazioni viarie circostanti.

E' situato nella zona ovest d'espansione del centro urbano e gode di un'ottima ubicazione con riguardo ad una futura edificazione anche se le opere di urbanizzazione primaria sono da completare.

Tra le caratteristiche edificatorie del terreno, ricadente in zona F2 di PRG, si evidenzia che l'indice di fabbricabilità è pari a 1,2 mc/mq sul totale e la porzione fabbricabile è pari al 40% dell'intero; il 60% deve essere ceduta al Comune a titolo gratuito.

*Quesito 4.a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali
[...]*

Dotazioni condominiali

L'immobile non è in condominio.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Quesito 3.c) [...] stato di possesso degli immobili [...]

L'immobile è detenuto dai legittimi proprietari.



FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

***Quesito 3.d)** [...] esistenza di formalità, vincoli o oneri [...] che resteranno a carico dell'acquirente [...]*

Non risultano in atti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, riguardanti l'attitudine edificatoria, il carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, al di fuori di quello legato alla zona urbanistica di cui fa parte.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

***Quesito 3.e)** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono:

Iscrizioni contro

Non ci sono iscrizioni riguardanti i cespiti in questione.

Trascrizioni contro

- Atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2016, **trascritto** il 02/02/2016 ai NN. 3267/2448 in favore della Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede in Licata, contro **Rif. F, Rif. A, Rif. G e Rif. D.**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

***Quesito 3.f)** se l'immobile è dotato di attestato di conformità energetica [...]*

Per i cespiti in questione non è prevista dotazione di attestato di prestazione energetica.

STIMA DEI CESPITI

***Quesito 4.b)** alla valutazione dei lotti, indicando [...] i criteri di stima utilizzati [...]*

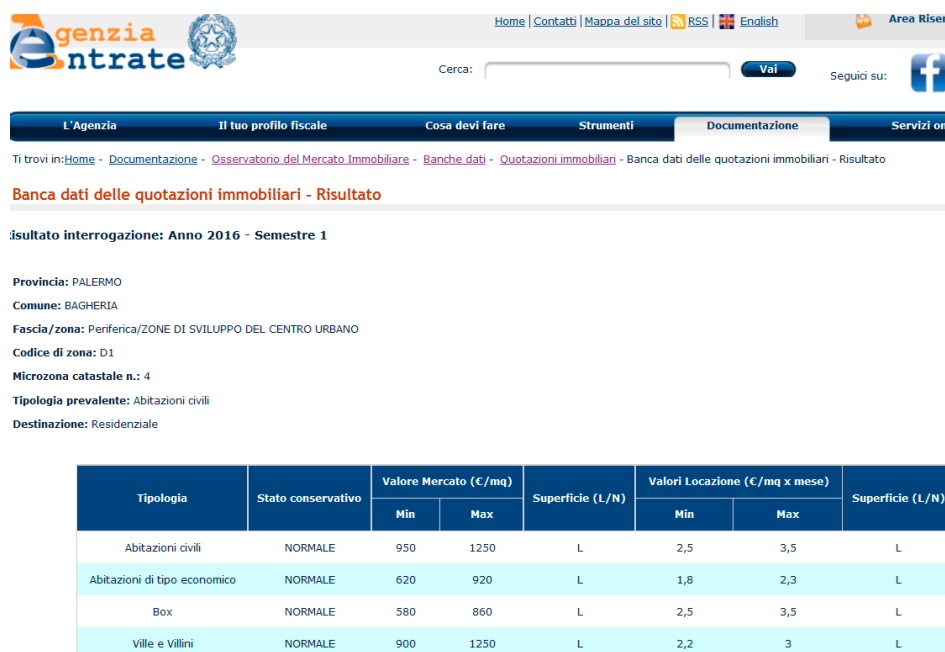


Il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo secondo cui si fa riferimento ad immobili simili ubicati nel territorio, formando un insieme omogeneo di prezzi, escludendo quelli troppo discosti, sulla base del quale stimare, per confronto, il valore del bene in questione. Trattandosi di un'area edificabile si procederà considerando il bene in quanto suscettibile di trasformazione.

La valutazione

Stante il metodo di stima scelto si farà riferimento ai valori unitari normali calcolati sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), istituito dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2016. Questa fonte, di comprovata attendibilità, per la zona di nostro interesse, propone un intervallo di valori unitari al nuovo, per vendita e locazione, mostrati di seguito (tabella 1).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: PALERMO
Comune: BAGHERIA
Fascia/zona: Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	920	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	580	860	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,2	3	L

Con riferimento alle abitazioni civili¹ di cui alla **tabella 1**, sembra congruo un valore unitario pari alla media dei due valori minimo e massimo, cioè

$$(950,00 + 1250,00) / 2 = 1.100,00 \text{ €/mq.}$$

¹ Si trascurerà prudenzialmente l'eccedenza di valore relativa alle superfici non residenziali

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del costruito, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che indica una percentuale del 20% del valore del fabbricato.

A questo punto è doverosa una considerazione. In periodi di crisi generalizzata come è quella attuale, la variabilità del valore di un immobile si riverbera sulla modulazione delle uniche due voci suscettibili di variazione: il valore dell'area e l'utile dell'imprenditore (stante l'imprescindibilità dei costi di costruzione, degli oneri di urbanizzazione e dei costi accessori tra cui quelli finanziari).

Richiamando la potenzialità edificatoria consentita in quest'area², si ha:

Superficie del lotto:		1022 mq
Volume edificabile:	1022 mq x 1,2 mc/mq =	1226,4 mc
Superficie commerciale presunta ³ :		409 mq
Valore commerciale del costruito:	409 mq x 1.100,00 €/mq =	449.900,00 €
Valore del terreno fruibile:	449.900,00 € x 20% =	89.980,00 €

Per tenere conto dell'incertezza dovuta ai possibili mutamenti delle condizioni economiche dal momento dell'acquisto dell'area al momento della vendita dei manufatti finiti (da 2 a 3 anni) si ritiene opportuno apportare un abbattimento intorno al 2%.

Il valore venale del terreno sarà:

$$89.980,00 \text{ €} \times 0,98 = 88.180,40 \text{ €}$$

RIEPILOGO DEI BENI

La descrizione riepilogativa dei cespiti è la seguente.

² Si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica

³ Non tenendo conto, cautelativamente, delle superfici accessorie (balconi, terrazzi, etc.) e delle parti comuni interne



Lotto 7

Lotto di terreno edificabile della superficie complessiva di circa 1022 mq, di cui il 40% fabbricabile, ubicato in c.da Monaco a Bagheria, zona F2 di PRG, con indice di fabbricabilità sul totale pari a 1,2 mc/mq, in catasto al Fg. 11 p.lla n. 444.

Stima €88.000,00 in c.t.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Quesito 4.c) [...] qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]

L'atto di pignoramento riguarda gli immobili indicati per intero e **quindi l'ipotesi di valutare la quota indivisa non ricorre.**

ALLEGATI DEL FASCICOLO

Quesito 5. Alleghi [...] fotografie [...] nonché la planimetria del bene;

Accluso alla presente relazione si fornisce il rilievo fotografico.

Si allegano inoltre:

- ortofoto;
- mappa catastale;
- certificato di destinazione urbanistica



ELABORATO FOTOGRAFICO

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



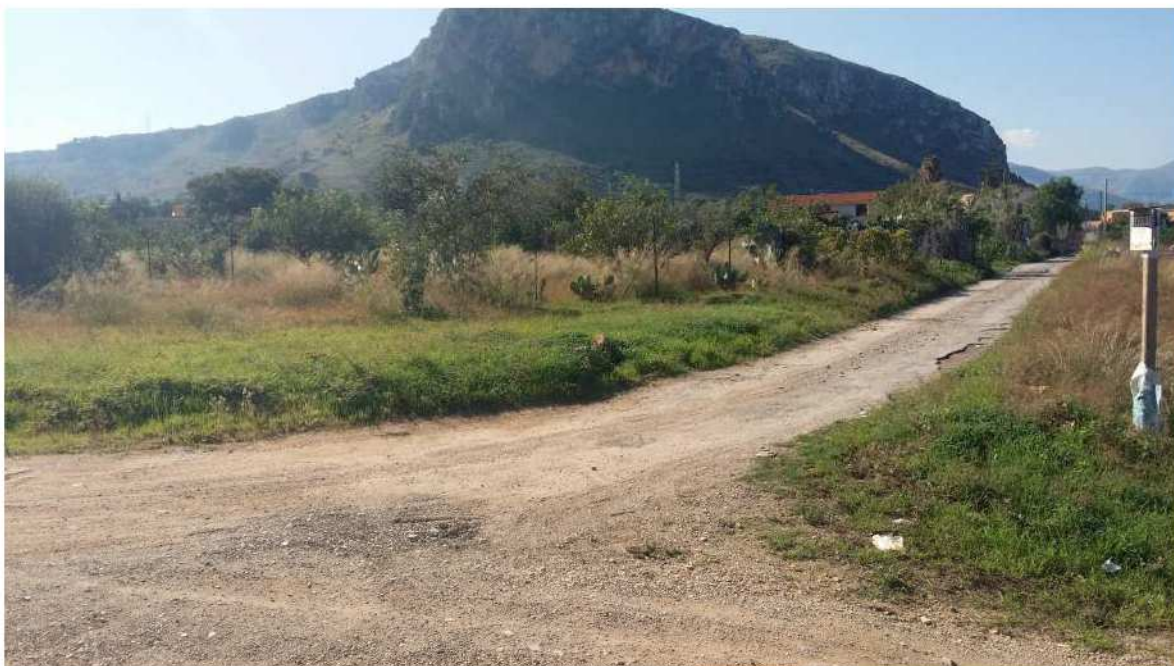


FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



ALLEGATI

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.







CITTÀ DI BAGHERIA

Provincia regionale di Palermo

www.comune.bagheria.pa.it

C.F.
81000170829
P.IVA
00596290825

DIREZIONE 10 – EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Ufficio Certificazioni Urbanistiche
Servizio Urbanistica e Pianificazione
indirizzo: Corso Umberto I, 165
tel.: 091.943212



DIRITTI DI ISTRUTTORIA PAGATI
SUL C/C DI QUESTO COMUNE
IL 14.11.16 N.
IMPORTO DI € 00.00

DIRITTI DI SEGRETERIA PAGATI
SUL C/C DI QUESTO COMUNE
IL 14.11.16 N. 00.00
IMPORTO DI €

Reg. N. 194/URB

del 12 DIC. 2016

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELLA DIREZIONE URBANISTICA

- **Visto** l'art.2 della L.R. n° 23 del 07.09.1998;
- **Vista** l'istanza del 18/11/2016 prot. 78271, presentata dall'Ing. Baldanza Salvatore nato a Geraci Siculo il 02/11/1966 e residente in Termini Imerese, nella qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Termini Imerese, tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, per il terreno sito in Bagheria, catastalmente indicato al foglio 13 particelle 2699 – 3288 – 2808 – 2915 – 2797 – 2800 – 2575 – 2598 – 2573 – 3382 – 3286 e foglio 11 particella 444;
- **Vista** la **Deliberazione Commissariale n° 74 del 09/10/2013**, con la quale è stato adottato il P.R.G., completo di Piano Particolareggiato di Recupero del centro storico, n° 2 Piani Particolareggiati Esecutivi delle attività produttive, normativa di urbanistica commerciale e studio di valutazione ambientale strategica, trasmesso per l'approvazione definitiva all'ARTA, Dipartimento Urbanistica, con nota prot. n. 62451 del 31/10/2014;
- **Vista** la nota prot. n. 23181 del 21/11/2014 con cui l'ARTA, Dipartimento Urbanistica, ha chiesto documentazione integrativa mancante per l'approvazione del P.R.G. e relativi allegati specificando che nelle more dell'acquisizione degli atti richiesti, veniva sospesa la decorrenza dei termini di cui all'art. 19 della L.R. n° 71/78 e ss. mm. ii.;
- **Visto** che la documentazione richiesta dall'ARTA è stata trasmessa, con nota comunale prot. n° 53276 del 22/09/2015 e successivamente completata con la pubblicazione in data 25/09/2015 del D.A., ARTA, Dipartimento dell'Ambiente, n° 435/GAB del 24/09/2015, sul sito Istituzionale del su indicato Dipartimento;
- **Ritenuto** che a partire dalla data del 25/09/2015 di completamento della documentazione richiesta dall'ARTA, in data 21/06/2016 sono venuti a scadere i termini entro cui il competente assessorato regionale avrebbe potuto determinarsi in ordine al P.R.G. e ai relativi allegati;
- **Ritenuto** pertanto, che con decorrenza dal giorno 22/06/2016, è da ritenersi efficace il P.R.G. di Bagheria, il Regolamento edilizio e relativi allegati, secondo i contenuti della deliberazione di adozione commissariale n° 74 del 09/10/2013;

- **Dato atto** che sulle osservazioni e opposizioni presentate avverso il P.R.G. adottato, il Consiglio Comunale non ha formulato le proprie deduzioni essendo il procedimento in capo al commissario ad acta per incompatibilità del Consiglio e pertanto, l'efficacia del P.R.G. viene posta in essere senza le modifiche discendenti dalle osservazioni e opposizioni presentate;
- **Visti gli articoli 4 e 19 della Legge regionale n° 71/78**, così come modificata dall'art. 33 della L.r. n° 37/85, essendo già decorsi i suddetti termini, il Piano Regolatore Generale e relativi allegati **è divenuto efficace "ope legis"**, nella sua integrità, così come è stato adottato, senza le modifiche discendenti dai pareri sulle osservazioni e/o opposizioni presentate. In caso di successiva determinazione da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, restano salvi tutti i provvedimenti emessi dal Comune, nelle more dell'intervento assessoriale dovendosi successivamente adeguare, la disciplina urbanistica nel territorio comunale, alle determinazioni dell'ARTA sia sul P.R.G., sia sulle osservazioni e opposizioni presentate;
- **Visto** il P.R.G. vigente come sopra adottato;
- **Visti** gli atti d'Ufficio;



CERTIFICA

- Che nel P.R.G. vigente adottato con Deliberazione Commissariale n° 74 del 09/10/2013, divenuto efficace il 22/06/2016 per decorrenza dei termini di cui all'art. 19 della L.R. n° 71/78 e ss.mm.ii, le particelle **2575 - 2598** e minore parte della particella **2573** del foglio **13** ricadono in zona **F2 Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: Aree per attrezzature religiose** individuate con il simbolo **"Ch"**.
- Che nel P.R.G. vigente come sopra adottato le particelle **2808 - 2915 - 2800 - 2797** del foglio **13**, ricadono in zona territoriale omogenea **"F2 Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: Aree per l'istruzione"** individuate con il simbolo **"le Scuole elementari"**.
- Che nel P.R.G. vigente come sopra adottato la particella **444** del foglio **13** ricade in zona destinata a **"Attrezzature Pubbliche di interesse collettivo: Aree per Attrezzature di Interesse Comune"** contraddistinta con il simbolo **"F2 "**, nello specifico in zona **"Cc" - Attrezzature Culturali**. Si evidenzia che piccolissima parte della suddetta particella ricade in stradella esistente. Tali zone, sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio della durata quinquennale, sono regolamentate dagli artt **49 - 52 - 53 - 55 - 56 - 57 e 58** delle Norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G..

Per le sopradette aree ricadenti in zona F2, è prevista la possibilità da parte dei Privati, di avvalersi dei diritti edificatori a mezzo di **"perequazione urbanistica"**, fermo restando che in caso di pubblica utilità, il Comune può sempre attuare il procedimento espropriativo ai sensi di legge.

Si considera **Perequazione urbanistica** di un terreno destinato a zona F2 del Prg, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, con l'indice di edificabilità pari a 1,20 mc./mq., ovvero da trasferire su altra area di proprietà, di zona B o zona C con lottizzazione operante, in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Ch
r
s
1
S
s
a
a
Ch
13
he
32
da
Firma Da: BALDANZA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A NG CA 3 Serial#: 4c2782507a304e3fd6fdb793ec89b76



I piani di Perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, hanno natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg. I criteri che dovranno guidare la stesura di un Piano di perequazione urbana in zona F2, sono così succintamente elencati:

- 1) ubicazione della parte edificabile in prossimità di nuclei edificati/edifici già esistenti;
- 2) ubicazione dell'area per usi pubblici in modo da avere ampia accessibilità e visibilità da strade e/o spazi pubblici esistenti;
- 3) laddove esistano slarghi pubblici, verde pubblico di P.R.G. o P.U.E. approvati (di iniziativa privata o pubblica), accorpabilità a tali spazi dell'area per usi pubblici;
- 4) configurazione regolare dell'area per usi pubblici o comunque disposizione e forma tali da massimizzare la fruibilità da parte del pubblico;
- 5) accesso al lotto edificabile attraverso area facente parte del lotto stesso (senza quindi compromissione/decurtazione della parte da cedere/vincolare);
- 6) la parte edificabile è regolamentata con i parametri edilizi di cui all'art. 13 delle presenti norme tecniche di attuazione.

➤ Che nel P.R.G. vigente come sopra adottato la particella **2699** del foglio **13**, ricade in zona territoriale omogenea **"F2 : spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco, lo sport e parcheggi"**, individuata con il simbolo specifico **"P: Aree per Parcheggio"** ai sensi del D.I. 1444/68. Nello specifico ricade su parcheggio esistente;

➤ Che nel P.R.G. vigente come sopra adottato la rimanente maggiore parte della particella **2573** del foglio **13** ricade in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo **"B2 : Area urbana con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio"**, regolamentata dagli artt. **10 e 12** delle N.T.A.

Sono ammessi interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione, di : manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche con:

- indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq}$
- altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$.
- distacco dai confini = 5 ml salvo i casi di costruzioni in aderenza

➤ Che nel P.R.G. vigente come sopra adottato la particella **3288** e piccola parte della particella **3286** del foglio **13** ricadono in **"Sede Viaria"** ;

➤ Che nel P.R.G. vigente come sopra adottato la particella **3382** e la rimanente maggiore parte della particella **3286** del foglio **13** ricadono in zona **"B1 : Tessuti urbani saturi della città consolidata"**, regolamentata dagli art. **10 e 11** delle N.T.A. allegate al P.R.G.

Sono ammessi interventi diretti , previa autorizzazione e/o concessione , di : manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$;
- altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$;
- distacco dai confini = 5 ml salvo i casi di costruzioni in aderenza.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

- Tutte le particelle ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a **vincolo paesaggistico** di cui al **D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio"**;
- L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a **vincolo sismico**, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente dichiarato di classificazione a zona sismica 2 ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003;

La validità del presente atto è fissata in mesi dodici, a norma dell'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, e comunque fino a quando non intervenga altro provvedimento che ne modifica in tutto o in parte le previsioni.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 L. 183/2011)

Allegati:

1. Stralcio Catastale del foglio 13 e 11 con evidenziata in colore giallo le particelle in oggetto;
2. Stralcio del PRG vigente, adottato con Deliberazione Commissariale n° 74 del 09/10/2013 con evidenziata in colore giallo l'area in oggetto;
3. Estratto delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente, adottato (artt. **49 – 52 – 53 - 55 – 56– 57 – 58 10 – 11 e 12**).

Si rilascia il presente a richiesta di parte **per gli usi consentiti dalla legge ad esclusione delle finalità di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.**

IL TECNICO DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Vincenzo Scirè



IL RESPONSABILE DELL'ADIREZIONE 9
Geom. Carlo Tripoli

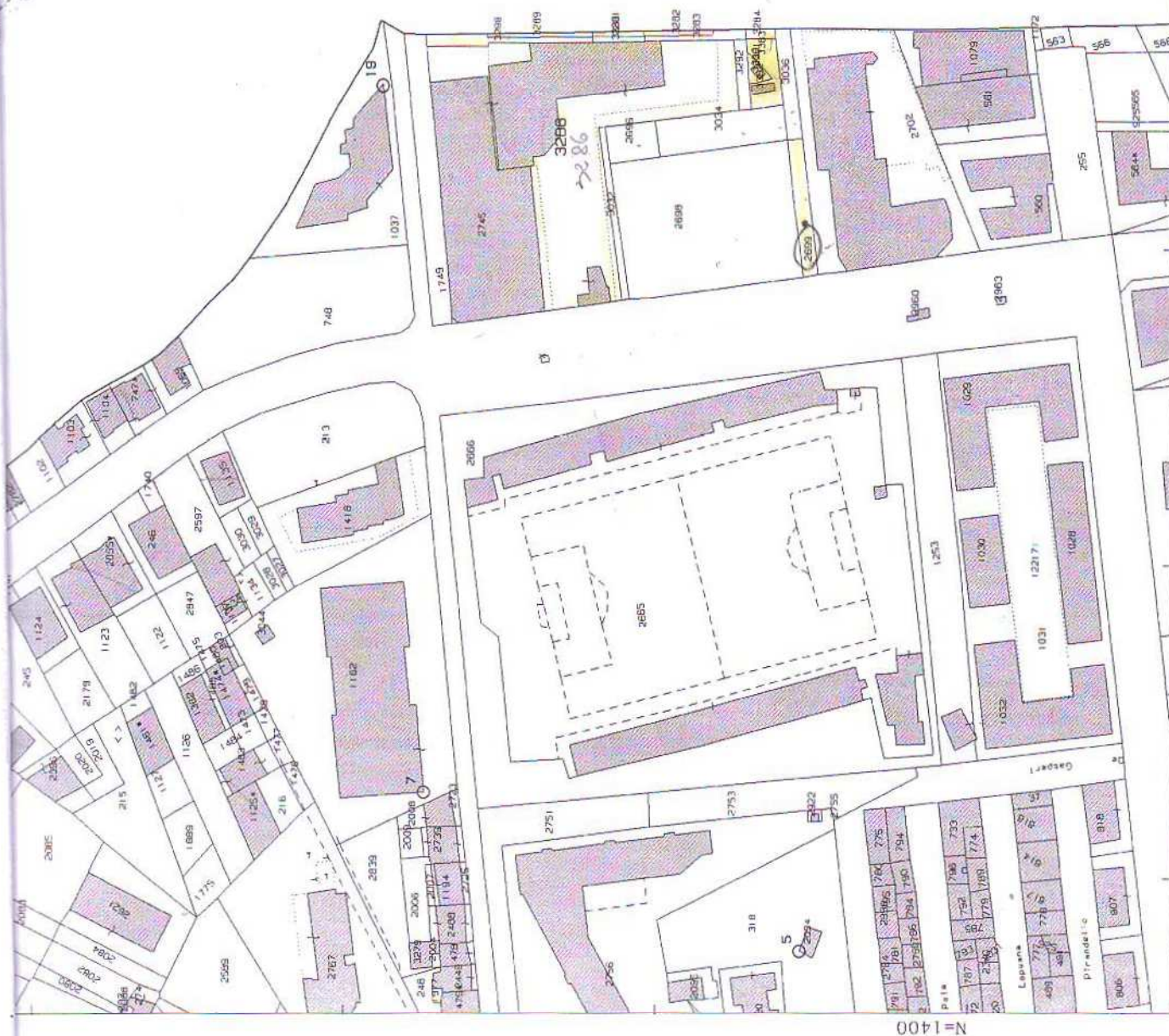
sione

Comune: BAGHERIA
Foglio: 13

Particella: 3286

E-1600

Firmato Da: BALDANZA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c2782507a304e3fd6fdb793ec89bf76





1 Particella: 2915

E=1400

Vis. tel. esente per fini istituzionali:

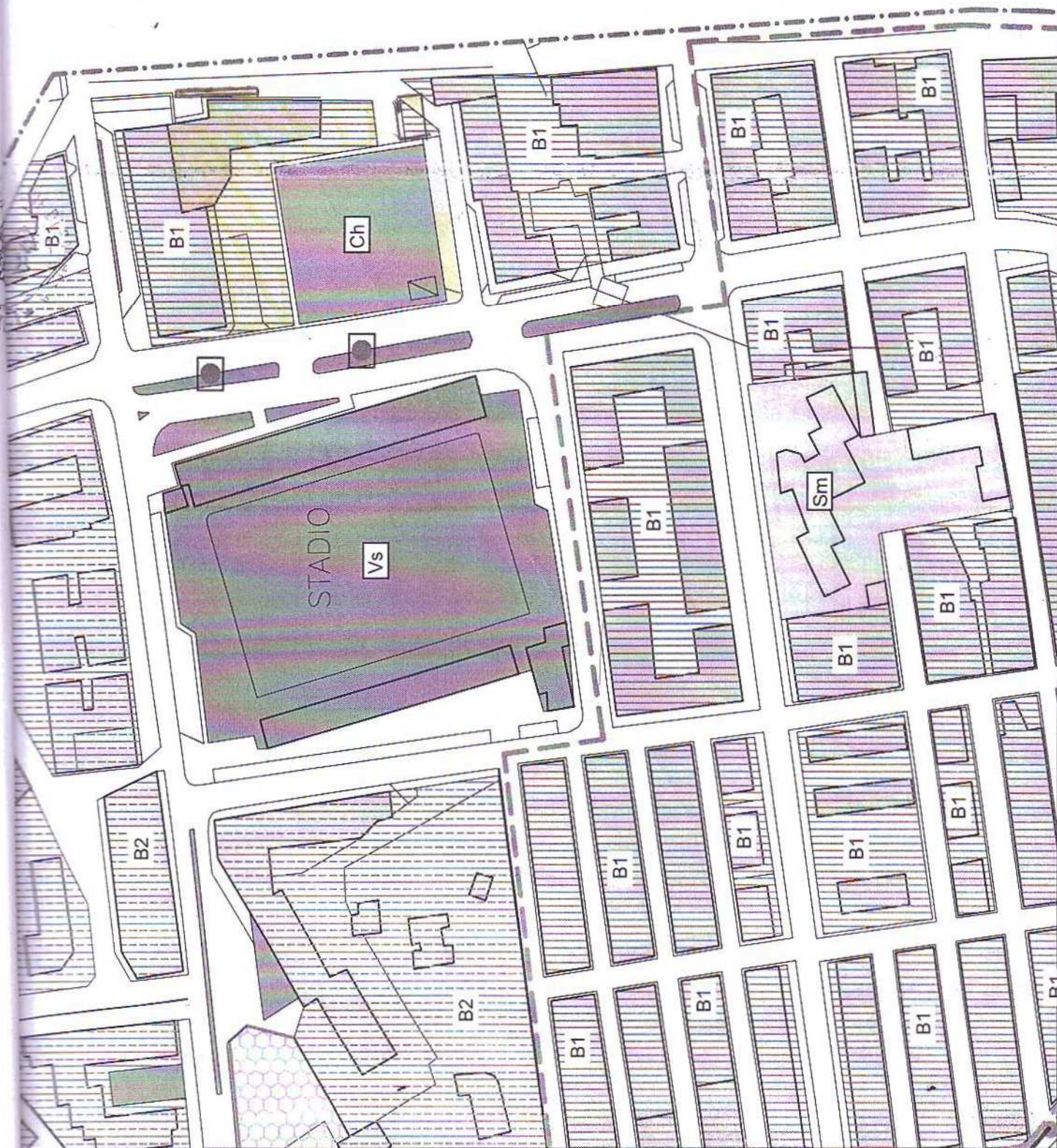
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 556.000 metri

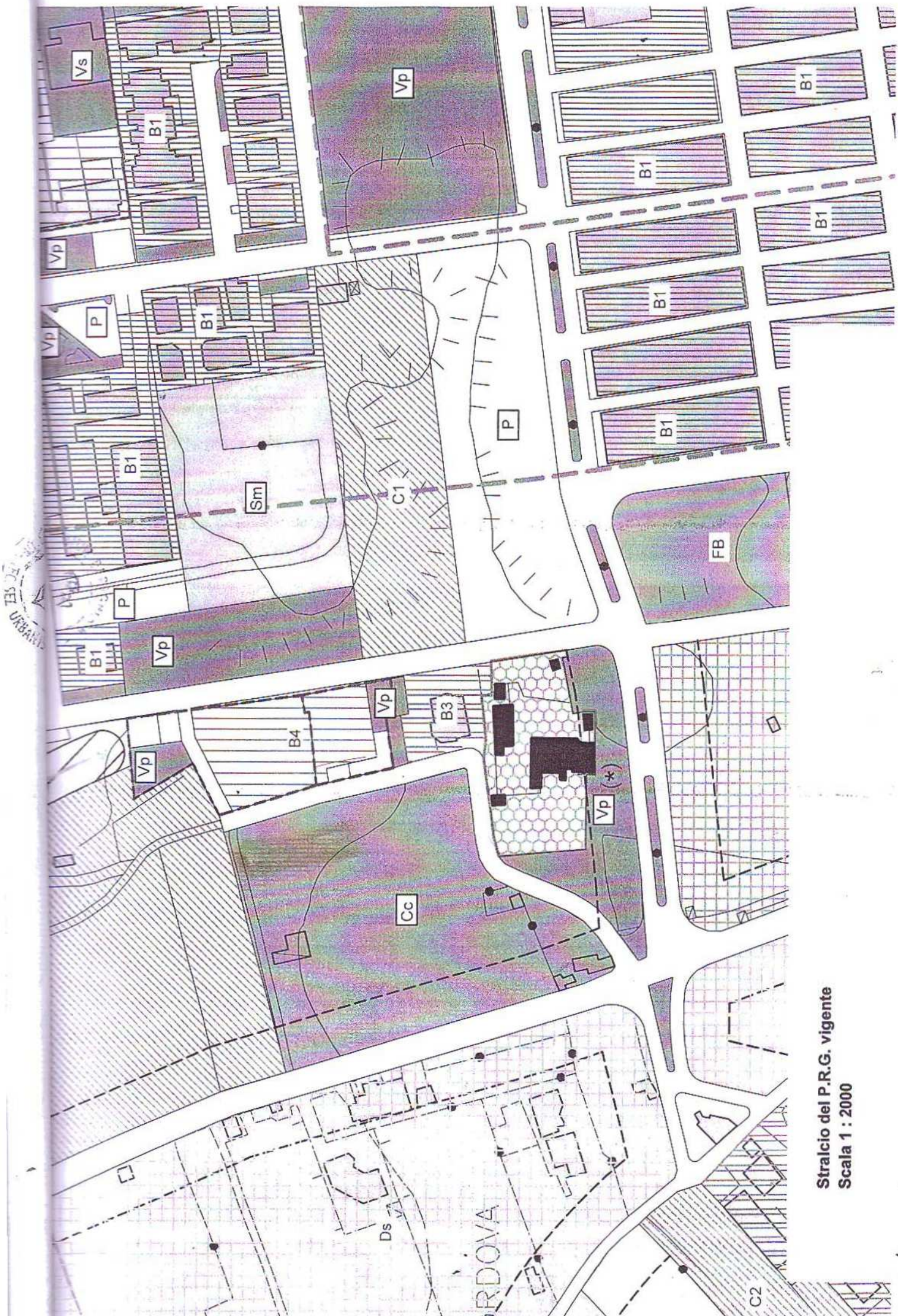




N=1500

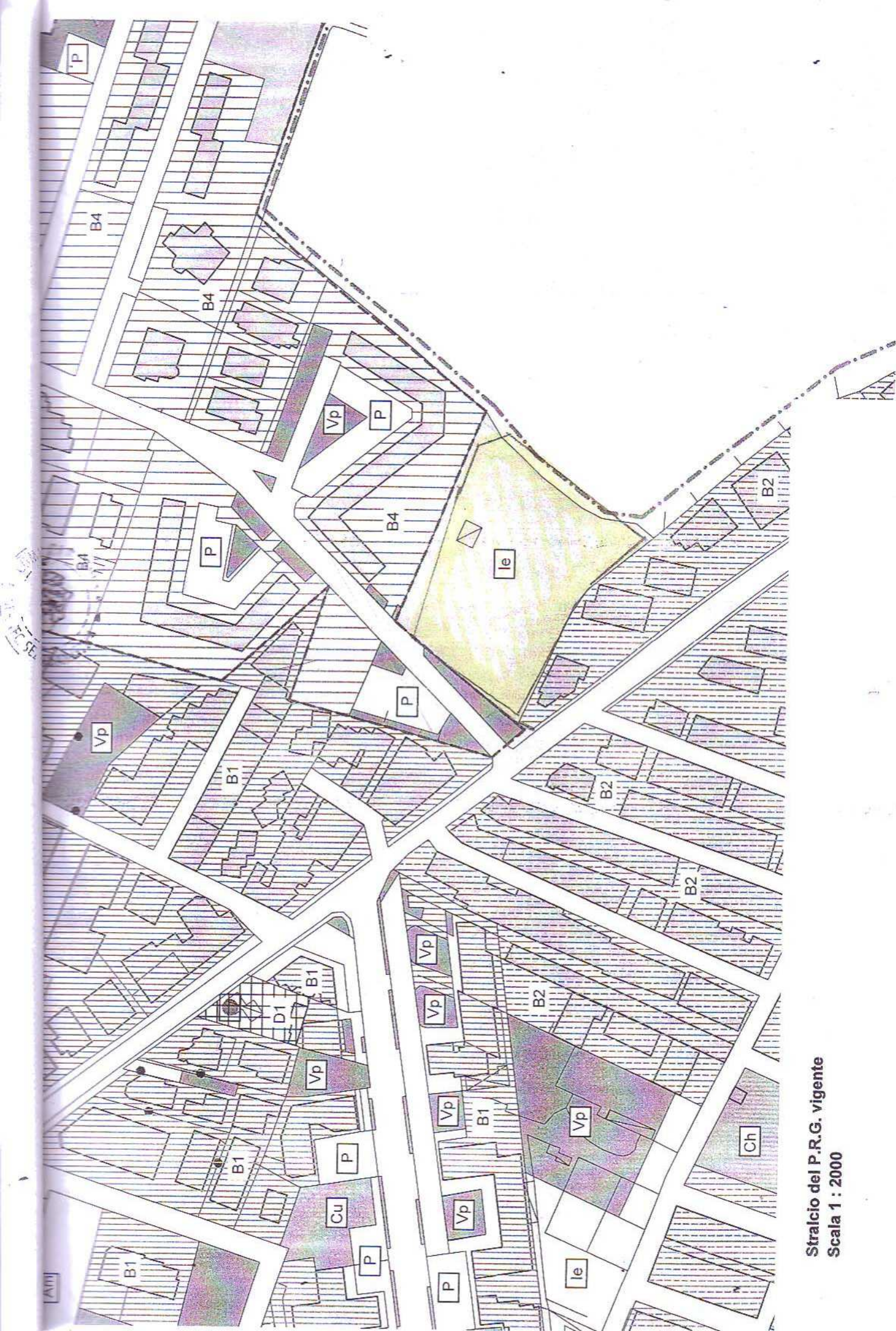
E=0



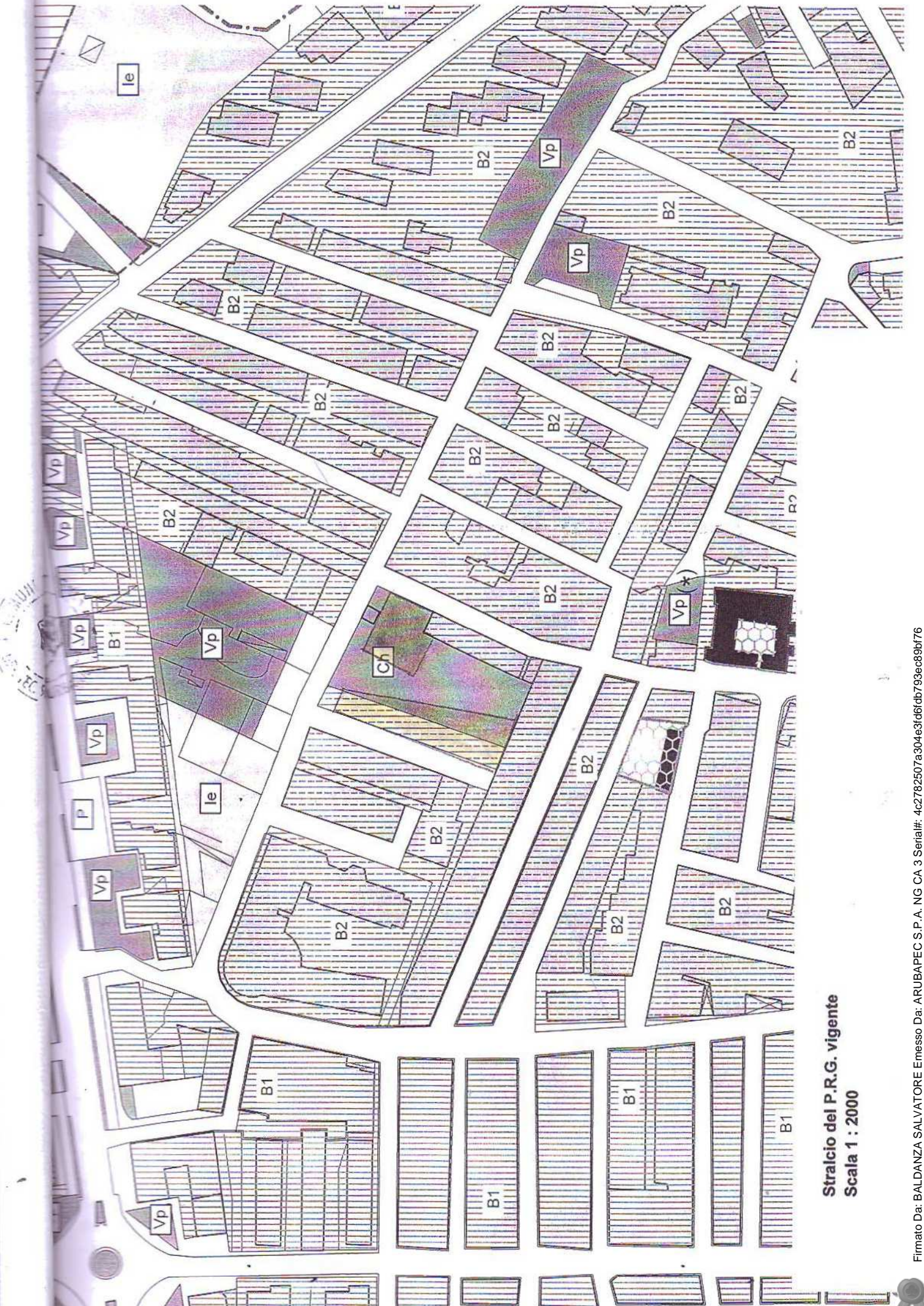


Stralcio del P.R.G. vigente
Scala 1 : 2000

Scala 1 : 2000



Stralcio del P.R.G. vigente
Scala 1 : 2000



Stralcio del P.R.G. vigente
Scala 1 : 2000

**ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO
A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**



Art. 10 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, così come regolamentate dalla normativa commerciale (All. "h") parte integrante del P.R.G.;
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 350;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 500 e con l'esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena;
- attività artigianali di servizio, con superficie utile non superiore a mq. 350, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini.

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona.

E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie.

Nella frazione di Aspra è consentito l'intervento diretto, anche ai sensi della art. 39 della Lr del 31 marzo 1972 n. 19 e successive modificazioni.

Sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazioni, secondo i criteri e le limitazioni prescritti dalla L.R. n. 6 del 23.03.2010 (c.d. Piano casa) e ss.mm.ii. (art. 11, comma 130, Lr. 26 del 09.05.2012)

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso decreto.

Art. 11 - Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata

Comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

- altezza massima $H_m = 11$ m.

- distacco dai confini = 5 ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trasciversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H , per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale.

Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Art. 12 - Zona «B2»: aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio

Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia. e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 4$ mc/mq

- altezza massima $H_m = 11$ m.

- distacco dai confini = 5 ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale.

Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

CAPITOLO VIII - ZONE «F1», «F2» ATTREZZATURE PUBBLICHE, RISERVE E PARCHI, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Art. 49 - Zone «F»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone F sono destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo, normate dal D.I. 1444/68 (zona F2), e ad attrezzature e servizi urbani e territoriali normate ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 1444/68 (zona F1).

Sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli funzionali di stato di fatto e di progetto.

Per tutti gli immobili destinati a servizi e ad attrezzature esistenti e riportati nelle tavole di stato di fatto del Prg sono ammessi interventi diretti, oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportano pure un aumento di superficie utile e di volume, ad esclusione degli immobili di interesse storico monumentale di cui al precedente art. 7, per i quali sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

E' sempre possibile, per comprovati motivi di utilità pubblica, con il supporto di relazione tecnica definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'interno delle stesse categorie di servizi, la mutazione della destinazione d'uso.

Tutte le zone destinate ad attrezzature pubbliche F1 e F2 e tutte le sedi viarie di progetto sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, della durata quinquennale, ai sensi del T.U. sugli espropri, approvato con D.P.R. n. 327 del 8.6.2001.

Il PRG per consentire all'Amministrazione di potere acquisire le suddette aree ad uso pubblico, adotta, in alternativa all'esproprio, criteri innovativi meglio conosciuti come "perequazione" e "compensazione".

Dall'istituto della perequazione e compensazione che comunque è esteso all'intero territorio, sono escluse le aree destinate a sede viaria di progetto, oltre che quelle classificate come zona F1, che sono soggette soltanto all'esproprio per pubblica utilità.

Il sistema perequativo trova fondamento nella "... potestà conformativa del territorio di cui l'amministrazione è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione e nella possibilità di ricorrere a modelli privatistici e consensuali nel conseguimento di finalità di pubblico interesse". (Sent. N. 4545 dell'08/06/2010 Consiglio di Stato).

Il Consiglio di Stato, infatti, ha ritenuto di rinvenire la copertura "normativa" dell'istituto della perequazione nel combinato disposto degli artt. 1, comma 1 bis, e 11 della Legge 241/90, ossia nella possibilità di ricorrere agli strumenti convenzionali per il perseguimento delle finalità perequative.

L'assenza di una normativa nazionale e regionale specifica non è ostativa all'introduzione nel PRG di norme perequative.

Infatti, l'art.5, comma 3, del D.L. 70/2011 (c.d. D.L. Sviluppo), per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha inserito, all'art. 2643, I comma, cod. civ., dopo il n. 2), il n. 2 bis il quale prevede la trascrizione de "i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative".

Il problema della legittimità del ricorso da parte di singoli Comuni a modelli e metodi perequativi in assenza di una legge regionale che li contempli, pertanto, può considerarsi risolto con il riferimento contenuto nel D.L. Sviluppo ai diritti edificatori comunque denominati negli strumenti di pianificazione territoriale.

La commercializzazione dei diritti edificatori, generati dalla perequazione urbanistica e dalle compensazioni urbanistiche, necessita l'istituzione di un <<registro comunale>> per il rilascio dei certificati attestanti attribuzione dei diritti edificatori; tale disciplina è stata introdotta nelle nuove norme tecniche di attuazione.

Le zone di attrezzatura F2, come già detto, sono soggette a perequazione e compensazione urbanistiche, e sono state dimensionate nel Piano in modo da assicurare lo standard di cui al D.I. 1444/68 anche a perequazione avvenuta.



attuazione avviene attraverso piani di lottizzazione convenzionati secondo i parametri presenti norme e approvati dal Consiglio Comunale.

di lottizzazione (perequazione) dovrà essere allegato lo schema di convenzione, che, oltre che tutti gli obblighi previsti dall'art. 14 della L.r. 71/78, l'impegno da parte del proprietario dell'area alla cessione gratuita in favore del comune del 60% dell'area destinata a ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

di lottizzazione (compensazione) dovrà essere allegato lo schema di convenzione, che dovrà contenere, oltre che tutti gli obblighi previsti dall'art. 14 della L.r. 71/78, l'impegno da parte del proprietario dell'area alla cessione gratuita in favore dell'intera area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio un diritto edificatorio da spendere in un comparto definito dal Prg (Ambito di compensazione - Zona C3), ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

L'Amministrazione Comunale potrà approvare uno schema di convenzione tipo con deliberazione del Consiglio Comunale da adottarsi in tutti i casi di lottizzazione (compensazione e perequazione) delle zone F2.

Nei casi in cui l'amministrazione comunale ha necessità di acquisire un'area F2 di PRG, per la quale il rispettivo proprietario o proprietari, non intendono esercitare il loro diritto di perequazione o compensazione previsto dalle N.T.A., in virtù del vincolo preordinato all'esproprio esteso sull'intera area F2 di Piano, è possibile procedere con l'esproprio per pubblica utilità pagandone al rispettivo proprietario o proprietari, la relativa indennità.

In tali casi, l'amministrazione comunale espropria quindi l'intera area e realizza nella quota prevista dal Piano (60%) l'attrezzatura di Prg, trattenendo per se il titolo edificatorio previsto per la rimanente quota del 40% rimasta nella disponibilità del Comune.

L'amministrazione, una volta acquisite tali disponibilità, provvederà a pubblicare un apposito bando per l'assegnazione dell'area di che trattasi, con diritto di proprietà, e pagamento di un corrispettivo per il recupero delle spese anticipate dal Comune, a soggetti interessati con priorità agli interventi di edilizia economica e popolare ed in subordine a privati cittadini secondo un'apposita graduatoria da formarsi nel rispetto dei criteri stabiliti nelle N.T.A..

Tale priorità consentirà al Comune di soddisfare le esigenze di eventuali cooperative edilizie, imprese o altri soggetti interessati alla realizzazione di programmi costruttivi di edilizia economica e popolare.

Art. 52 - Zone «F2» : definizione e destinazioni d'uso ammesse

Comprendono le Attrezzature pubbliche di interesse collettivo, di interesse comune, gli spazi pubblici destinati a parco per il gioco e lo sport, le aree per parcheggi. (normate dal D.I. 1444/68)
Zona «F2» - attrezzature pubbliche di interesse collettivo: aree per l'istruzione Comprende le aree destinate per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto secondo i seguenti simboli funzionali:

- An : asili nido,
- Am : scuole materne,
- Ie : scuole elementari,
- Sm: scuola media,

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F di cui ai simboli funzionali An, Am, Ie, Sm è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 4,5 mq. per ogni 100 mc di volume edificabile.

Nell'ambito della formazione dei Piani di lottizzazione per la nuova edilizia residenziale (Zone C) le previsioni relative alla zona F2 per l'istruzione vanno definite nel rispetto del D.I. 1444/68.

L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature per l'istruzione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in materia.

- Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: aree per attrezzature di interesse comune Comprende le aree destinate per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, per la tutela ambientale, amministrative per pubblici servizi (uffici P.T.

Nell'amb
le previsi
1444/68.

Art. 53 -

Si consid
in caso d
del proc
servizio
proprietà
trasferire
edificabili
Il piano
urbanistico
Ferre res
disposizi
incluse da
l'esecuzio
del projec
previo par
dovuti.
Nel caso
intervento
Ai fini de
attuazione
edificatori
Inoltre
di Piano
alla perqu
indice de
500 m
A ques
differenz
In part
il per
il per
I dirit
destinat
Sono co
quali le
CRITERI
NELLE
Per qu
zona di
1) ubicaz
2) ubicaz
e lo spaz
3) indici
privata
4) conf
massim
5) access
comprov
6) la par
tecniche

Nell'ambito della formazione dei Piani di lottizzazione per la nuova edilizia residenziale (Zone C) le previsioni relative alla zona F2, con simbolo funzionale P vanno definite nel rispetto del D.I. 1444/'68.

Art. 53 - Perequazione urbanistica: generalità

Si considera perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, fermo restando che in caso di pubblica utilità il Comune può sempre avviare il procedimento espropriativo, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Il piano di perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione della perequazione in sito, laddove consentita dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB.CC.AA. e del Genio Civile se dovuti.

Nel caso di trasferimento di tale diritto su altra area di proprietà, l'attuazione è consentita per intervento diretto nelle zone B e nelle zone C se già assistite da strumento attuativo.

Ai fini dell'applicazione dei criteri di cui al presente articolo il PRG ha individuato i servizi e attrezzature di progetto entro i quali si applica la perequazione, distinguendo tra previsioni edificatorie esercitabili *in situ* e quelle, come già detto, da trasferire.

Inoltre, nelle suddette tavole di Prg, sono state individuate con il simbolo (**), alcune Attrezzature di Piano per le quali è consentito, su richiesta dei proprietari, in alternativa all'esproprio, il diritto alla perequazione urbanistica in conformità di quanto previsto dalle N.T.A. allegate al PRG, ma con indice di edificabilità territoriale massimo pari a 0,75 mc/mq per la parte ricadente entro la fascia di 500 mt dalla battaglia ai sensi dell'art. 15 della L.r. n° 78/76.

A queste aree è stato attribuito un indice edificatorio, da applicare all'intero servizio, che è stato differenziato, per rispettare particolari norme di tutela.

In particolare gli indici territoriali di edificabilità sono:

I) per i servizi e attrezzature posti oltre i 500 ml dalla battaglia: 1,20 mc/mq;

II) per i servizi e attrezzature posti tra i 150 e i 500 ml dalla battaglia: 0,75 mc/mq.

I diritti edificatori generati da tali indici sono espressi per la destinazione residenziale o per destinazioni ad essa compatibile.

Sono consentite altresì, destinazioni commerciali nei limiti stabiliti per le z.t.o. nell'ambito delle quali le aree ricadono.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PEREQUAZIONE) NELLE ZONE DI ATTREZZATURE F2

Per quanto riguarda i criteri veri e propri che dovranno guidare la progettazione urbanistica di una zona di perequazione urbana in zona F2, essi si possono così succintamente elencare:

- 1) ubicazione della parte edificabile in prossimità di nuclei edificati/edifici già esistenti;
- 2) ubicazione dell'area per usi pubblici in modo da avere ampia accessibilità e visibilità da strade e/o spazi pubblici esistenti;
- 3) laddove esistano slarghi pubblici, verde pubblico di P.R.G. o P.U.E. approvati (di iniziativa privata o pubblica), accorpabilità a tali spazi dell'area per usi pubblici;
- 4) configurazione regolare dell'area per usi pubblici o comunque disposizione e forma tali da massimizzare la fruibilità da parte del pubblico;
- 5) accesso al lotto edificabile attraverso area facente parte del lotto stesso (senza quindi compromissione/decurtazione della parte da cedere/vincolare);
- 6) la parte edificabile è regolamentata con i parametri edilizi di cui all'art. 13 delle presenti norme tecniche di attuazione.

- protezione civile, ecc.) individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto secondo i seguenti simboli funzionali:

Ch attrezzature religiose (parrocchie);

Cu attrezzature amministrative;

Ca attrezzature sociali e assistenziali;

Cc attrezzature culturali;

Cs attrezzature sanitarie.

Ct attrezzature per la tutela ambientale, stalle sociali e canile comunale.

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F2 con simbolo funzionale Ch, Ca, Cu, Cc, Cs e Ct è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 2,0 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile.

Nelle zone Cc di attrezzature culturali, in particolare è ammessa la realizzazione di centri congressuali.

La zona Ct è destinata ad attrezzature per la tutela ambientale, e sono state previste quattro aree, opportunamente dislocate nel territorio e facilmente accessibili dalle sedi viarie pubbliche, per la realizzazione di centri comunali di raccolta, ubicate nella contrada Ponticello (bene confiscato), strada Comunale Incorvino - Amalfitano (proprietà comunale), via del Fonditore (due aree confiscate a proprietà indivisa). Inoltre nella stessa zona territoriale possono essere insediate le stalle sociali, previste in Contrada Brigandì (beni confiscati a proprietà indivisa) e il canile comunale, ubicato in via del Fonditore.

Nell'ambito della formazione dei Pue per la nuova edilizia residenziale (Zone C) le previsioni relative alla zona F2, attrezzature di interesse comune, vanno definite nel rispetto del D.I. 1444/68.

L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature di interesse collettivo avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

In mancanza di tali leggi o regolamenti l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

- Zona «F2» con simboli «Vp», «Vs» e «P»: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco, lo sport e parcheggi.

Comprendono le aree destinate per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F con simbolo funzionale «V» è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 9,0 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile.

Nell'ambito della formazione dei Piani di lottizzazione per la nuova edilizia residenziale (Zone C) le previsioni relative alla zona F2 destinate a verde pubblico vanno definite nel rispetto del D.I. 1444/68.

Nelle zone con simbolo funzionale «Vp» (per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco) possono essere realizzate unicamente costruzioni in prefabbricato ad uso di bar e servizi igienici e si attuano attraverso progetto unitario specifico applicato all'intera zona.

Nelle zone con simbolo funzionale «Vs» (spazi pubblici attrezzati per il gioco e gli sport effettivamente utilizzabili per tali impianti) possono essere realizzate attrezzature sportive e spazi complementari alla loro fruizione e si attuano attraverso progetto unitario specifico applicato all'intera zona.

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F2 con simbolo funzionale «Vs» incide nella misura di 3 mq. per ogni 100 mc di volume costruito ed è già compreso nei 9 mq. di verde attrezzato di cui al D.I. 1444/68.

È sempre possibile nelle aree destinate a verde attrezzato e a parco, la realizzazione da parte dei privati di attrezzature sportive anche con annessi servizi in elevazione, previa convenzione tra pubblico e privato. Il privato può realizzare le opere e gestirne l'uso anche a scopi imprenditoriali.

- Zona «F2» con simbolo «P» - aree destinate per parcheggi

Comprende le aree destinate per parcheggi ai sensi del D.I. 2/4/1968, n. 1444.

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F con simbolo funzionale «Pp» è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 2,5 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile.

Art. 55 - Diritti edificatori

Il diritto edificatorio è generato dall'applicazione dell'indice territoriale o dell'indice fondiario alla superficie dei suoli soggetti a trasformazione o dal riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale di quantità edificatorie fisse.

I diritti edificatori sono riconosciuti alla proprietà del suolo anche attraverso la perequazione urbanistica e le compensazioni.

L'Amministrazione comunale, sulla base dello schema esemplificativo riportato in appendice alle presenti norme (schema T.E.), procederà all'approvazione dello schema tipo definitivo da utilizzare ai fini del conferimento dei diritti edificatori riconosciuti anche attraverso la perequazione urbanistica e le compensazioni.

Art. 56 - Trasferimento e utilizzazione dei diritti edificatori

I diritti edificatori sono negoziabili tra i soggetti interessati nel rispetto delle norme fissate nel presente articolo.

I diritti edificatori attribuiti ai suoli mediante la perequazione urbanistica e generati dalle compensazioni di cui agli articoli n. 53 e n. 54, sono attribuiti dal Comune a suoli catastalmente individuati ed hanno validità a tempo indeterminato.

I diritti edificatori possono essere trasferiti da suoli identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri suoli anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto.

Il trasferimento dei diritti edificatori è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile.

L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è subordinata all'avvenuta comunicazione all'Amministrazione Comunale dei relativi atti.

La proprietà e la compravendita dei diritti edificatori sono sottoposte alle leggi dello Stato in materia di pubblicità immobiliare, opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare statale e comunale.

L'utilizzo dei diritti edificatori è assoggettato alle disposizioni contenute nelle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale non riconosce il trasferimento di diritti edificatori in contrasto con la disciplina di atti e strumenti di pianificazione comunale o sovraordinata.

I diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro Comunale dei Diritti Edificatori.

Art. 57 - Registro Comunale dei Diritti Edificatori

Il Registro Comunale dei Diritti Edificatori (d'ora in poi Registro) è istituito dall'Amministrazione Comunale ed annota, per ciascuna particella catastalmente individuata, i diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica e quelli frutto di compensazioni.

I diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica e dalle compensazioni sono riconosciuti dall'Amministrazione Comunale con specifici atti in seguito all'assolvimento, da parte dei soggetti interessati, delle obbligazioni che costituiscono il presupposto materiale al loro riconoscimento.

In occasione della loro annotazione nel Registro, l'Amministrazione Comunale definisce la quantità di tali diritti in relazione alle obbligazioni assolte, alla zona ed alla destinazione, sulla base del principio dell'equivalenza.

Sono validi a tempo indeterminato.

Il Registro è strumento funzionale alle seguenti attività di governo del territorio:

- a) informazione e pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori riconosciuti e connessi alla proprietà immobiliare;
- b) rilascio dei titoli abilitativi;
- c) imposta comunale sulle aree fabbricabili (ICI).

Dietro richiesta dell'avente titolo, l'Amministrazione Comunale, sulla base delle risultanze del Registro, rilascia un Certificato di Conformità dei diritti edificatori attestante:

- numero progressivo;
- data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- nome e cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del soggetto cui viene rilasciato il certificato;
- dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i diritti edificatori;
- quantità e destinazione urbanistica dei diritti edificatori riconosciuti dal Comune alla particella catastale;

- estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei diritti edificatori ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione dei diritti edificatori;
- volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni dei diritti edificatori avvenute nel tempo.

Nel Registro i diritti edificatori sono annotati in unità di volume costruibile (Vc).
Il formato tecnico del Registro è predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale.
Il Consiglio Comunale delibera sulle modalità di aggiornamento e conservazione del Registro dei diritti edificatori.

Art. 58 – Edilizia economica e popolare

Nell'ambito delle Zone C1, C2 e C3 il 50% del volume realizzabile deve essere destinata ad edilizia residenziale, avente le caratteristiche di edilizia economica e popolare, convenzionata, agevolata e/o sovvenzionata.

Nelle zone di attrezzature pubbliche, nei casi in cui l'amministrazione comunale ha necessità di acquisire un'area F2 di PRG, per la quale il rispettivo proprietario o proprietari, non intendono esercitare il loro diritto di perequazione o compensazione previsto dalle N.T.A., in virtù del vincolo preordinato all'esproprio esteso sull'intera area F2 di Piano, è possibile procedere con l'esproprio per pubblica utilità pagandone al rispettivo proprietario o proprietari, la relativa indennità.

In tali casi, l'amministrazione comunale espropria quindi l'intera area e realizza nella quota prevista dal Piano (60%) l'attrezzatura di Prg, trattenendo per se il titolo edificatorio previsto per la rimanente quota del 40% rimasta nella disponibilità del Comune.

L'amministrazione, una volta acquisite tali disponibilità, provvederà a pubblicare un apposito bando per l'assegnazione dell'area di che trattasi, con diritto di proprietà, e pagamento di un corrispettivo per il recupero delle spese anticipate dal Comune, a soggetti interessati con priorità agli interventi di edilizia economica e popolare ed in subordine a privati cittadini secondo un'apposita graduatoria da formarsi nel rispetto dei criteri stabiliti nelle N.T.A..

Tali prescrizioni consentiranno al Comune di soddisfare le esigenze di eventuali cooperative edilizie, imprese o altri soggetti interessati alla realizzazione di programmi costruttivi di edilizia economico popolare.

In questo modo, il PRG assolve all'obbligo di dotare il territorio comunale di apposite aree da destinare all'edilizia economica e popolare nella misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno residenziale nel decennio considerato, ai sensi della Legge 865/71.